



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

発行人

株式会社エスト建物管理

代表取締役 矢口 浩之

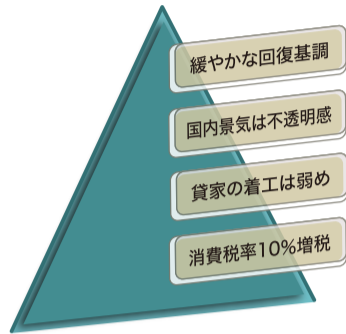
さいたま市大宮区大門町2丁目88番地  
大野ビル 4F  
TEL:048-650-6770

2018年11月号  
管理版URL: <http://www.est-kanri.com>  
賃貸版URL: <http://www.est-21.com>  
売買版URL: <http://sale.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！  
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！



## 賃貸市場を取り巻く景気概要



内閣府が公表した9月の景気ウォッチャー調査(街角景気)によると、「緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、災害からの復旧等への期待がみられる」と、景気の回復基調に重点を置いています。

今年も残り2カ月ほどとなりました。そろそろ来春に向けての準備で忙しくなります。一方、消費税増税や国内の景気動向に微妙な影が差していますが、賃貸住宅市場を取り巻く主だった動きをまとめてみました。

## 来年10月の消費増税10%の実施に備える賃貸経営

相次ぐ災害で景況感が悪化した一方で旺盛な建設需要が下支え

景気の動向に比較的左右されない賃貸住宅市場もこれからは、シビアな競争がより強くなると予測されます

国土交通省が発表した8月分の賃家の新設着工は前年同月比1.4%増の3万5457戸で、15カ月ぶりの増加となりました。民間資金による賃家は減少したが、公的資金による賃家が増加したため、賃家全体で増加。今年1~8月の合計では、前年比4.7%減の26万139戸。3大都市圏別の動向を見ると、首都圏の賃家の新設数は前年同月比5.6%減、中部圏は3.9%増、近畿圏が3.2%減と地域差を見えています。人口増が続く東京都は5カ月連続の増加となっています。

国データーバンクが発表した9月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、「9月の景気DIは前月比0.1ポイント減の49.4となり、3カ月ぶりに悪化した。国内景気は、相次ぐ災害で被災地域を中心に景況感が悪化した一方で、旺盛な建設需要などが下支えし、足踏み状態が続いた。今後は設備投資や輸出が堅調に推移し復興需要も見込まれるものの、海外リスクが高まる中で、国内景気は不透明感が強まりつつある」と捉えています。

一方、日本銀行の地域経済報告「さくらレポート」(2018年10月)によると、「駅前の再開発によって利便性が高まっている地域では、マンションやアパートの需要が増えている(名古屋)。「相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したことから、賃家の着工は弱めの動きが続いている」(大阪、神戸)としています。



インバウンド需要が消費ニーズを高める傾向を強めています

相続税の節税対策としての賃貸住宅建設に一服感が見られるとして、減少傾向が続いていた賃貸住宅の新設が1年3カ月ぶりに増加に転じたが、このまま増加基調が続くのかまだ不透明なところがあります。ただ、賃貸住宅の投資ニーズは依然旺盛なようです。

ところで、消費税率10%の増税が来年10月に実施されます。二度にわたって延期されていたのですが、いよいよ本決まりで増税に伴う消費の冷え込みが今後の経済の行方にもどのような影響を及ぼすか注目されているところです。

賃貸経営の場合、家賃自体に消費税はかかりませんが、関連部材等にはかかるので、今後1年間、注意深くリフォーム、補修・修繕を計画的に実施することが望まれます。

### 「ウイングコート北越谷」

月間賃料 451,000円  
×12カ月= 5,412,000円  
(満室時想定年収)  
満室時利回り 7.1%

＜物件概要＞  
◆「北越谷駅」西口より、徒歩約15分  
◆平成30年6月築  
◆1K×8戸  
◆現在全室賃貸中  
(平成30年11月1日)  
◆駐車場 2台分有り  
◆設備 充実

＜メモ＞  
・コンビニ「スリーエフ」徒歩2分

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。 ※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。 また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

### 投資用1棟アパート

価格 7,530万円

最寄駅	東武スカイツリーライン「北越谷駅」徒歩15分
構造	木造スレート葺2階建2棟
完成年月	平成30年6月 新築
【物件所在地】	越谷市神明町2丁目232番地
土地面積	199.13㎡(60.2坪)
建物面積	1階87.21㎡ 2階99.38㎡
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種低層住居専用地域
建蔽・容積	60%・100%
現況	賃貸中
引渡し日	相談

備考  
○東側公道約6mに面する  
○公営水道・本下水・プロパンガス  
○現況にてのお引渡しとなります  
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

### 「サンモール大和田A」

月間賃料 290,000円  
×12カ月= 3,480,000円  
(満室時想定年収)  
満室時利回り 7.2%

＜物件概要＞  
◆「大和田駅」より徒歩4分・商業便良好  
◆東南側公道に面する角地  
◆洋室6.5帖  
◆バスタイレ別タイプ  
◆1K×6戸  
◆現在5戸入居中  
(平成30年11月1日)  
＜メモ＞  
◆埼玉縣信用金庫大和田支店 徒歩1分  
◆ディスカウントストア「ロジャース」徒歩5分

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。 ※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。 また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

### 投資用1棟売アパート

価格 4,830万円

最寄駅	東武アーバンパークライン「大和田駅」より徒歩4分
構造	木造セメント瓦葺2階建
完成年月	平成18年1月 築
【物件所在地】	さいたま市見沼区大和田町2丁目1266-3
土地面積	112.45㎡(34.1坪)
建物面積	延床119.24㎡(36.0坪)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第2種中高層住居専用地域
建蔽・容積	60%・200%
現況	賃貸中
引渡し日	相談

備考  
○角地  
南側公道幅員6.2m  
東側公道幅員4.0mに面す  
○公営水道・本下水・プロパンガス  
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

家賃収入を増やすため募集条件を有効に活かす

入居率を高めて年間の売上げを確保

賃貸経営の大本である家賃に関する話題をまとめてみました。家賃の傾向などを統計的にまとめたデータはほとんどありません。しかも公的なものとなると、ごくわずかに限られます。



周辺地域の不動産市場を的確に把握して、入居率を少しでも高めま

賃貸住宅市場における家賃の動向を知ろうと思えば、インターネットの検索サイトを見れば一目瞭然です。物件案内・広告には、必ず入居条件として賃料が掲載されており、地域における物件の賃料は、大半がオープン状態で、手に取るように分かります。こうしたオープン化されている賃料が市場の「相場観」を形成しています。

ただ、マクロ的に全体の傾向を知るには、やはり公的なデータが参考になります。国土交通省から年1回公表される「住宅市場動向調査」の平成29年度版により、入居した賃貸住宅の家賃の月額の平均は7万3639円で、月額家賃の内訳では、7.5万円未



フリーレント等の条件を有効に活用 住宅確保要配慮者の入居に積極的姿勢 家賃収入を増すために、入居率を高めて、年間トータルの売上げを確保することがポイント

満が全体の半分近い42%、5万円未満が約17%、10万円未満が約25%、10万円以上が15%となっています。

過去5年間の調査結果に大きな変化はなく、ほぼ横ばい傾向ですが、それでも5年前と比較すると、7.5万円未満、10万円未満がわずかながらも増えており、5万円未満、10万円以上が減少しています。

あくまでも全国の平均で、間取り・築年数等の比較ができないのが概要として捉えてください。住宅確保要配慮者に積極的姿勢を打ち出すことがポイント

また、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)が、「現在一人暮らしをしている方」と「今後一人暮らしをしたい、予定がある方」の二つの層の18歳以上の男女を対象に実施した「一人暮らしに関する意識調査」(平成29年度)の結果によると、現在住んでいる賃貸住宅の平均家賃は「約6万円」。「4万~6万円」の家賃の家に住んでいる人が半数を超え、今までの調査結果と比べて「6万円台~10万円以上」の構成比が高くなっています。

ところで、家賃収入を増すための方法として考えられるのは、やはり入居率を高めて、年間トータルの売上げを確保することが第一です。そのために敷金、礼金、フリーレント等の条件を有効に活かし、さらには高齢者、外国人、障がいのある方など、住宅確保要配慮者の入居に積極的姿勢を打ち出すことがポイントではないでしょうか。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

お客様あつての賃貸経営を忘れずに 入居者の「困った」ことに真摯に対応

重要事項は懸案マターとなりがち 少し耳の痛い話ですが、賃貸住宅入居者が「困った」ことを取り上げてみます。インターネット上に入居者の要望等が数多く見られますが、公的機関がまとめた声などを見ていきたい

賃貸住宅入居世帯の約35%は、賃貸住宅に関して困った経験を有している」とあります。「困った経験」の内容は、契約時の「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで「連帯保証人の確保」「印鑑証明などの必要書類の手配」となっています

住宅関連の相談件数を見ると、今年6月末現在の相談件数は2776件となっています。相談の事例として、次のような内容が同センターのホームページに掲載されています。「賃貸アパート

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査報告書」の平成29年度版の中に、「賃貸住宅に関して困った経験はありますか」について、「民間

す。また、入居時には「近隣住民の迷惑行為」といった声もあります。次に、国民生活センターと全

を退去したら、1Kの部屋なのに高額の原状回復費用を請求された。請求通り払わなければいけないか」「賃貸マンションの退去に伴う原状回復費用のうち、ハウスクリーニング代の支払いに納得

は法律の遵守が求められていますので、皆様に十分に説明して、理解していただくことに努めて参る所存です。

「賃貸アパート」が同センターのホームページに掲載されています。やはりお客様あつての賃貸経営であり、ビジネスですから、私どもとしてもこうしたご批判、ご要望に真摯に耳を傾けることが必要ではないかと考えております。ただ、契約事項に



情報パック

LGBT当事者と不動産オーナーの意識調査結果

住まい探しで「居心地の悪さを感じた経験がある」方は「賃貸住宅探し」で約29%

住まいとLGBTに関する調査結果がリクルート住まいカンパニーからこのほど発表されました。LGBTとは、Lがレズビアン、Gがゲイ、Bがバイセクシュアル、Tがトランスジェンダーの頭文字から作られた言葉で、性的少数者の総称として用いられています。

LGBT当事者と不動産オーナーを対象に実施した、SUUMO『LGBTの住まい・暮らし実態調査2018』と『不動産オーナーのLGBTに対する意識調査2018』結果に、LGBT当事者と不動産オーナーの声がまとめられています。LGBT当事者の声として、自身の

セクシュアリティをカミングアウトした経験があると答えた割合は54.1%で、集団生活の中で偏見や差別的言動の経験は「ゲイ」が55.1%、「レズビアン」が48.1%となっています。そして住まい探しで、困ったことや居心地の悪さを感じた経験があるのは、「賃貸住宅探し」が28.7%、「住宅購入」が31.1%です。

「LGBT」という言葉を知っている不動産オーナーは79.4%

一方、不動産オーナーの意識調査では、オーナーのLGBTという言葉の認知度は79.4%。年代別の認知度では、30代オーナーが89.1%と最も高く、年代が上がるにつれて認知度が低くなる傾向を見せ、男性同性カッ



プルの入居を断った経験があるオーナーは8.3%、女性同性カップルの入居を断った経験があるオーナーは5.7%となっています。

また、男性同士の同性カップルの入居希望に対して「とくに気にせず入居を許可する」という回答は36.7%で、女性同士の同性カップルの入居希望に対して「とくに気にせず入居を許可する」という回答は39.3%。

なお、LGBTを「応援したい」というオーナーは37%です。

ちよつと一服



話題を集めた民泊事業が今年6月、本格的にスタートしました。そこで国土交通省の観光庁は、住宅宿泊仲介業者37社に対し、6月15日時点の住宅宿泊事業法の施行日における取扱い物件について、適法性の確認を調査した結果をこのほど発表しました。それによりますと、37社の取扱い物件数の合計は2万4938件。うち、適法物件は1万9680件、適法と確認できなかった物件は4916件と、全体の約2割を不適格物件が占めているのが分かりました。同行は仲介業者に對して、適法と確認できなかった

今年も残すところ2ヵ月ほど 景気の動きに目が離せません

話題を集めた民泊事業が今年6月、本格的にスタートしました。そこで国土交通省の観光庁は、住宅宿泊仲介業者37社に対し、6月15日時点の住宅宿泊事業法の施行日における取扱い物件について、適法性の確認を調査した結果をこのほど発表しました。それによりますと、37社の取扱い物件数の合計は2万4938件。うち、適法物件は1万9680件、適法と確認できなかった物件は4916件と、全体の約2割を不適格物件が占めているのが分かりました。同行は仲介業者に對して、適法と確認できなかった

